

Verditakst Tomt

📍 Valneskroken 12, 8906

📖 Brønnøy kommune

gnr. 104, bnr. 386

Markedsverdi

1 000 000

Tomteareal 653,80 m²



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 20320-1773

Referansenummer: BS7028

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Verditakst



Gyldig rapport
17.02.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstopppdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr 1 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 000 000

Markedsvurdering

Tomt i Valen regulert til boligformål.

Det er pr. i dag liten tilgang på og omsetning av slike tomter inn mot byen og i denne delen av Br.sund.

Sammenlignbare salg i et større område Klubbøya, Mosheimsjøen og Ringveien er hensyntatt.

Markedsverdien er skjønnsmessig vurdert ut fra dette og gitt reguleringsstatus for den aktuelle eiendommen.

Eiendommen endelige potensiale innenfor rammene av reguleringsplaner, kommuneplan, offentlige og privatrettslige forhold, eventuelle servitutter og kjøpers planer, kan kun materialiseres gjennom godkjent byggesak.

Eiendommen er håndtert omsettbart slik den er med forutsetninger om positivt vedtak fra bygningsmyndigheten med tanke på potensiale og byggesak.

Det vil som alltid være kjøpers risiko, da det ikke på forhånd kan sies noe om resultatet av en slik søknad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Tilstede

18.12.2025 Gøran Heimen

Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 Brønnøy	104	386		0	653.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valneskroken 12

Hjemmelshaver

Ramsli Martin Asbjørn (død)

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i et etablert bo-området i Valen. Kort vei til sentrum.
Området har lite tilgjengelig areal som er ubebygget og regulert til boligformål.
Oppfattes som et attraktivt område til formålet.

Beskrivelse av tomten

Tomtearealet:

Fra matrikkelkart: Areal: 653,80m²

Fra matrikkelrapport 662m²

Deler av tomtearealet er veigrunn mot nord, Valneskroken er kommunal vei.
Dette arealet utgjør rundt 75 m²., estimert i kart.

Eiendommen fremstår som flat, ukjent grunn på eiendommen. Noe vegetasjon, busker og trær.

Boligen på Valneskroken 14 ligger ca. 3 meter fra grensen, ukjent om det foreligger avstandserklæring, ikke treff på dette i ubekreftet grunnbok for begge eiendommen.

Ut fra kommunens bunnledningsplan for Valneskroken 12 vises det at det går flere vann og avløpsledninger gjennom eiendommen Valneskroken 11.

Disse ligger midt på eiendommen fra øst til vest, samt nord på eiendommen mot kommunal vei.

Det er observert oppstikkende rør på eiendommen, ett kan være en stoppekran.

Det kan finnes strøm og fiberkabler på/over eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Ukjent status, det er observert det som kan være en stoppekran inne på eiendommen.

Ut fra kommunens bunnledningsplan for Valneskroken 12, vises det at det går flere vann og avløpsledninger gjennom eiendommen Valneskroken 11.

Tilknytning avløp

Ukjent status.

Ut fra kommunens bunnledningsplan for Valneskroken 12, vises dette at det går flere vann og avløpsledninger gjennom eiendommen Valneskroken 11.

Reguleringsmessige forhold

Planidentifikasjon 2007002

Plannavn Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)

Ikrafttredelsesdato 19.12.2007

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Formål Boliger

Feltbetegnelse B4 % bya=30%

Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>

I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".

Det vises til Brønnøy kommune for ytterligere opplysninger.

Bygninger på eiendommen

Det finnes ingen bygninger på eiendommen.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Matrikkerapport eiendom	01.12.2025	Leveret via megler	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelkart eiendom	25.11.2025	Leveret via megler	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomskart med grenser	25.11.2025	Leveret via megler	Gjennomgått	3	Nei
Grunnkart	01.12.2025	Leveret via megler	Gjennomgått	1	Nei
Skjøte	17.07.1951	Leveret via megler	Gjennomgått	1	Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Privatretslige og offentlige rettslige forhold er ikke vurdert. For innhenting og vurdering av bekreftet grunnbok, vises det til oppdragsgiver.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten.

Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god

takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Andre bilder

